



Guía de Desarrollo Urbano para la Comunidad

Para crear ciudades seguras, prósperas y sanas

Por cortesía de la Agencia de Desarrollo Urbano de su ciudad y de la
Asociación de Agencias de Desarrollo Urbano de California

Los coautores de la primera edición de The Community Guide to Redevelopment son:

Elizabeth Seifel, Seifel Consulting, Inc.
William A. Carlson, Asociación de Agencias de Desarrollo Urbano de California
Andrea H. Elliott, Asociación de Agencias de Desarrollo Urbano de California

Revisores:

La Comisión de Relaciones Públicas y Publicaciones de la Asociación de Agencias de Desarrollo Urbano de California, cuyos miembros son:

Presidente

Val Toppenberg, Agencia de Desarrollo Urbano de West Sacramento
Donna Alm, Agencia de Desarrollo Urbano de Centre City
Simon Andrews, Graphic Solutions
Jari Appelroth, AmeriNational Community Services
Denise Bickerstaff, Keyser Marston Associates, Inc.
William Boyer, Agencia de Vivienda y Desarrollo Urbano de Sacramento
William Cahill, Agencia de Desarrollo Urbano de Merced
Dennis Dahlem, Ciudad de Barstow
Anne Moore, Agencia de Vivienda y Desarrollo Urbano de Sacramento
Steve Preston, Agencia de Desarrollo Urbano de San Gabriel
J. Edward Tewes, Ciudad de Morgan Hill

Editores:

William A. Carlson, Andrea H. Elliott, Suzanne Findlay, Cheryl MacKelvie y Allyson Myers, Asociación de Agencias de Desarrollo Urbano de California.

Créditos fotográficos:

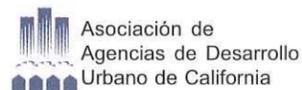
Agencia de Desarrollo Urbano de Long Beach — *Proyecto del Paseo Renaissance*
Agencia de Desarrollo Urbano de Ontario — *Ontario Gateway Plaza y SEASONS, Proyecto de Vivienda para Personas Mayores de Ontario*
Agencia de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Huntington Beach — *Proyecto Plaza Almería*
Agencia de Vivienda y Desarrollo Urbano de Sacramento — *Proyecto Vic Fazio Workforce Development Center*
Agencia de Desarrollo Urbano de West Sacramento — *Proyecto del Parque Riverwalk*

The Community Guide to Redevelopment, Primera Edición

Copyright © 2002 – Asociación de Agencias de Desarrollo Urbano de California.

Reservados todos los derechos. Impreso en Estados Unidos de América. Se prohíbe el uso y la reproducción de esta obra por el medio que sea sin autorización por escrito del titular del derecho de autor, con las excepciones siguientes: en caso de que la usen los coautores o empleados de la Asociación de Agencias de Desarrollo Urbano de California (CRA por sus siglas en inglés) o sus representantes en la preparación de materiales informativos o educativos sobre el desarrollo urbano. Para mayor información, diríjase a: California Redevelopment Association, 1400 K Street, Suite 240, Sacramento, CA 95814.

ISBN# 1-893291-04-9



Guía de desarrollo urbano para la comunidad

Índice

Proyectos de desarrollo urbano exitosos en California

- ◆ Paseo Del Sol, National City, CA 18
- ◆ Gaslamp Quarter, San Diego, CA 22
- ◆ Ontario Gateway Plaza and Seasons, Ontario Senior Apartments, Ontario, CA 26
- ◆ Vic Fazio Workforce Development Center, Sacramento, CA 32

Capítulo 1 — ¿Qué es el desarrollo urbano? 7

- ◆ ¿Por qué es importante el desarrollo urbano para el futuro de California? 7
- ◆ ¿Qué ventaja puede tener el desarrollo urbano para mi comunidad? 8
- ◆ ¿Cómo se puede iniciar el desarrollo urbano en mi comunidad? 8
- ◆ ¿Qué es una agencia de desarrollo urbano? 8
- ◆ ¿Es la agencia de desarrollo urbano un nivel más de gobierno? 8
- ◆ ¿Qué leyes rigen el funcionamiento de las agencias de desarrollo urbano? 9
- ◆ ¿Qué condiciones debe presentar mi comunidad para participar en un programa de desarrollo urbano? 9
- ◆ Si mi comunidad presenta condiciones que hacen necesario el desarrollo urbano, ¿cuánto terreno abarcará el proceso? 9
- ◆ Si mi comunidad adopta un programa de desarrollo urbano que abarque a mi vivienda o mi negocio, ¿eso quiere decir que mi casa o mi tienda están deteriorados? 10
- ◆ ¿Qué es un plan de desarrollo urbano? 10

Capítulo 2 — ¿Qué ventajas tiene el desarrollo urbano para las comunidades? 11

- ◆ En el desarrollo urbano, su voz cuenta 11
- ◆ ¿De qué manera puede participar usted? 11
- ◆ ¿Qué interés puede tener mi comunidad en considerar el desarrollo urbano? 12
- ◆ Si mi vecindario no está deteriorado, ¿de qué modo me afecta el desarrollo urbano? 12
- ◆ ¿De qué modo permite el desarrollo urbano que una zona deteriorada se sostenga financieramente? 13

- ◆ Si mi comunidad procura el desarrollo urbano, ¿puede perder sus buenas cualidades? . . . 13
- ◆ ¿Por qué esta zona de nuestra comunidad no recibió ayuda anteriormente? 13
- ◆ ¿Por qué han fracasado otras iniciativas de renovación en esas zonas? 13
- ◆ ¿La empresa privada no lo puede hacer por sí sola? 14
- Capítulo 3 — ¿Cómo funcionan las agencias de desarrollo urbano? 15**
- ◆ ¿Qué puede hacer una agencia de desarrollo urbano? 15
- ◆ ¿Cómo pueden las agencias recibir y utilizar fondos generados por el incremento del valor fiscal de bienes inmuebles? 15
- ◆ ¿Cómo pueden las agencias ayudar a mejorar la infraestructura y las instalaciones públicas? . 15
- ◆ ¿De qué manera las agencias preparan los sitios para el desarrollo urbano? 16
- ◆ ¿Cómo unifican parcelas de terreno las agencias? 16
- ◆ ¿Cómo pueden las agencias disponer de terrenos que han unificado o participar en el desarrollo urbano de un inmueble, o las dos cosas? 17
- ◆ ¿De qué otras maneras pueden fomentar la urbanización privada las agencias? 17
- ◆ ¿Cómo regulan las agencias el uso del terreno? 17
- ◆ ¿Cómo pueden las agencias preservar, rehabilitar y producir viviendas económicas? 17
- Capítulo 4 — ¿Cómo se seleccionan las zona de los proyectos? 19**
- ◆ ¿Qué es un Comité de la Zona del Proyecto (PAC)? 19
- ◆ ¿De qué manera cumple una zona de proyecto con las condiciones para el desarrollo urbano? 19
- ◆ ¿Es necesario que los inmuebles de una zona de proyecto sean adyacentes? 20
- ◆ ¿Qué es un plan de desarrollo urbano? 20
- ◆ ¿Quién adopta el plan de desarrollo urbano? 20
- ◆ ¿Qué proceso se debe seguir para adoptar un plan de desarrollo urbano? 21
- ◆ Después de que la comunidad adopta el plan de desarrollo urbano, ¿qué garantías hay de que la agencia lo va a llevar a cabo? 21
- Capítulo 5 — ¿Qué significa vivir en una zona de un proyecto? 23**
- ◆ ¿De qué modo influirá el desarrollo urbano en mi vecindario? 23
- ◆ ¿Cuánto tiempo tengo que esperar para ver las mejoras del desarrollo urbano? 23
- ◆ ¿Se escuchará mi opinión sobre el futuro de mi vecindario? 24
- ◆ Si vivo en una zona de un proyecto de desarrollo urbano, ¿significa eso que perderé mi vivienda y tendré que irme? 24

- Capítulo 6 — ¿Qué pasa si tengo que reubicarme provisional o permanentemente? 25**
- ◆ ¿Qué compensación por reubicación pueden recibir los propietarios de establecimientos comerciales como yo? 25
- ◆ ¿Qué compensación por reubicación pueden recibir los propietarios de vivienda como yo? . 25
- ◆ ¿Qué beneficios de reubicación pueden recibir los inquilinos como yo? 26
- ◆ ¿Qué ocurre si no cumplo con las condiciones para recibir compensación por reubicación? 26
- ◆ ¿Cómo afectará la reubicación a la asistencia a la escuela de mi hijo? 26
- Capítulo 7 — ¿Cómo se financia el desarrollo urbano? 27**
- ◆ Repaso de los impuestos inmobiliarios 27
- ◆ ¿Cómo se calculan los impuestos inmobiliarios? 27
- ◆ ¿Qué es el “valor fiscal”? 27
- ◆ ¿La agencia de desarrollo urbano va a aumentar mis impuestos para pagar el costo de este proyecto? 28
- ◆ ¿Estar dentro de la zona de un proyecto de desarrollo urbano hará aumentar mis impuestos inmobiliarios? 28
- ◆ ¿Las entidades impositivas que cubren la zona del proyecto pierden ingresos fiscales? . . . 28
- ◆ Hay quien dice que el desarrollo urbano afecta negativamente a los ingresos de las escuelas. ¿Es cierto? 28
- ◆ ¿Qué es el incremento del valor fiscal de bienes inmuebles? 29
- ◆ ¿Cómo recibe la agencia de desarrollo urbano el financiamiento mediante el incremento del valor fiscal de bienes inmuebles? 30
- ◆ ¿La agencia recibe automáticamente el incremento del valor fiscal de bienes inmuebles? . 31
- ◆ ¿Las agencias de desarrollo urbano pueden emitir bonos? 31
- ◆ ¿Cómo se pagan los bonos de asignación de impuestos y los préstamos? 31
- Capítulo 8 — ¿Qué es la expropiación forzosa? 33**
- ◆ ¿Por qué la expropiación forzosa se usa tan pocas veces? 33
- ◆ ¿Por qué las agencias de desarrollo urbano tienen la facultad de expropiar y unificar inmuebles privados? 33
- ◆ ¿Hay límites para el uso de la expropiación forzosa por parte de las agencias de desarrollo urbano? 33
- ◆ ¿Qué derechos tienen los propietarios de inmuebles? ¿Cuándo puede saber el propietario de un inmueble lo que está ocurriendo? 34
- ◆ ¿Cuánto dinero podría recibir si mi inmueble fuese adquirido por expropiación forzosa? . . 34
- ◆ Si se utiliza la expropiación forzosa, ¿qué ventajas fiscales únicas puedo recibir como propietario de un inmueble? 34

- Glosario 35**

El desarrollo urbano permite que las comunidades crezcan hacia adentro, no sólo hacia fuera.

El desarrollo urbano ayuda a crear nuevas viviendas y atraer establecimientos comerciales a las zonas urbanizadas. Contribuye a disminuir la delincuencia, fomenta la creación de viviendas económicas, reduce la distancia entre el hogar y el trabajo y ayuda a preservar el medio ambiente.

El desarrollo urbano mejora y amplía la actividad comercial de los vecindarios, renueva las viviendas deterioradas y mejora la infraestructura y las instalaciones públicas.

Los planes de desarrollo urbano se formulan y se aplican para que respondan a las necesidades y las visiones particulares de la comunidad.



Capítulo 1 — ¿Qué es el desarrollo urbano?

El desarrollo urbano es un proceso previsto por las leyes del Estado de California con el propósito de brindar asistencia a los ayuntamientos de las ciudades del estado en la tarea de revitalizar sus comunidades. Mediante la colaboración entre los ayuntamientos y las entidades del sector privado, el desarrollo urbano promueve la construcción de nuevas obras, crea empleos y genera ingresos fiscales en zonas urbanas venidas a menos. Más de 400 ciudades y condados de California han puesto en práctica planes para el desarrollo urbano de sus vecindarios.



¿Por qué es importante el desarrollo urbano para el futuro de California?

El Estado de California continúa creciendo tanto en términos de empleos como de población. Este crecimiento brinda grandes oportunidades a los residentes y las empresas del estado. También representa muchos desafíos. California es uno de los estados más hermosos de Estados Unidos. Nuestro estado es famoso en todo el mundo por sus bellos paisajes, sus vastas tierras de cultivo, su diversidad cultural y la riqueza de su medio ambiente. Pero si California no orienta ese crecimiento adecuadamente, no podrá utilizar sus recursos naturales y humanos de la manera más productiva posible.

California no puede permitir que sus zonas urbanizadas decaigan al tiempo que nuevas zonas urbanas se van extendiendo sin control e invaden espacios no urbanizados. Esta tendencia constituye una carga para la economía del estado y sus contribuyentes, somete nuestra infraestructura a una gran presión y no permite que todos los residentes del estado participen plenamente en el crecimiento de la economía.

El desarrollo urbano permite que las comunidades crezcan hacia adentro, no sólo hacia afuera. Mejora y amplía la actividad comercial en los vecindarios, renueva las viviendas deterioradas y perfecciona las obras y los sistemas de infraestructura públicos. Contribuye a promover la creación de nuevas viviendas y a atraer nuevos establecimientos comerciales a las zonas ya revitalizadas. Ayuda a disminuir la delincuencia y a acortar la distancia entre el hogar y el lugar de trabajo, fomenta la creación de viviendas económicas y favorece la protección del medio ambiente.

¿Qué ventaja puede tener el desarrollo urbano para mi comunidad?

El desarrollo urbano puede contribuir a que su comunidad lleve a cabo un programa de revitalización del centro de la ciudad, sus vecindarios o zonas industriales. Los planes de desarrollo urbano se formulan y se adoptan localmente, de manera que constituyen una respuesta a las necesidades y la visión específicas de su comunidad.

Los planes de desarrollo urbano contribuyen a que comunidades como la suya puedan:

- ◆ Atraer empleos y establecimientos comerciales nuevos
- ◆ Crear viviendas más económicas
- ◆ Estimular la reinversión privada en vecindarios y empresas locales
- ◆ Disminuir la delincuencia
- ◆ Promover el desarrollo de programas para el mejoramiento del centro de la ciudad
- ◆ Fomentar la inversión privada y contribuir con la rehabilitación de viviendas y establecimientos comerciales
- ◆ Construir calles y avenidas, servicios básicos e instalaciones públicas, o mejorar los existentes
- ◆ Revitalizar las riberas y las instalaciones militares fuera de uso
- ◆ Proteger los espacios al aire libre
- ◆ Convertir sitios de eliminación de desechos peligrosos abandonados (conocidos como "brownfields"), a fin de destinarlos a usos productivos
- ◆ Crear, adoptar o poner en práctica, o ambos, planes específicos y
- ◆ Gestar iniciativas de planificación de gran alcance y proveer los fondos necesarios

El desarrollo urbano es una actividad impulsada por la comunidad misma, lo que permite que sus integrantes participen en la preservación de las viviendas y los edificios históricos de su zona.

¿Cómo se puede iniciar el desarrollo urbano en mi comunidad?

El primer paso del proceso de desarrollo urbano es la creación de una agencia de desarrollo urbano. Las autoridades elegidas de su comunidad, es decir, el ayuntamiento o la junta de supervisores, pueden constituir una agencia de desarrollo urbano según las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano de

Comunidades del Estado de California (California Community Redevelopment Law – CRL).

¿Qué es una agencia de desarrollo urbano?

Una agencia de desarrollo urbano es una entidad pública independiente adscrita al gobierno municipal local, así como al ayuntamiento o la junta de supervisores del condado. La CRL establece que todo condado o ciudad del estado puede constituir una agencia de desarrollo urbano mediante una decisión de sus autoridades municipales. En la mayoría de las agencias en California, las autoridades municipales también actúan como junta directiva de la agencia de desarrollo urbano. En unas pocas ciudades y condados, la agencia de desarrollo urbano es una entidad totalmente independiente, cuyos miembros son nombrados por funcionarios de elección pública.

En los dos casos, el gobierno municipal y la agencia de desarrollo urbano son dos entidades legales con características propias bien definidas e independientes una de la otra. Además, la agencia de desarrollo urbano dispone de su propio personal y asesores para llevar a cabo sus actividades cotidianas, al igual que para ayudar a formular y poner en práctica los planes de desarrollo urbano.

La ventaja que ofrece este sistema es que la agencia de desarrollo urbano debe rendir cuentas a los electores, a través del gobierno municipal de elección popular que la supervisa.

¿Es la agencia de desarrollo urbano un nivel más de gobierno?

No. Las agencias sólo reciben de la asamblea legislativa del Estado de California las facultades necesarias para mejorar las iniciativas de revitalización de la comunidad. Además, aunque las agencias de desarrollo urbano son entidades legalmente independientes del gobierno municipal, los representantes elegidos de este organismo de gobierno local suelen ser miembros de la junta directiva de la agencia.

Las agencias de desarrollo urbano son constituidas por funcionarios de elección popular con el propósito específico de revitalizar zonas deterioradas. Una vez que cumplen con ese cometido, se pueden disolver.

¿Qué leyes rigen el funcionamiento de las agencias de desarrollo urbano?

La Ley de Desarrollo Urbano de Comunidades del Estado de California (California Community Redevelopment Law – CRL), que forma parte del Código de Salubridad y Seguridad de California (California Health and Safety Code), cuyos artículos 33000 y siguientes contienen las disposiciones referentes a las facultades y la puesta en práctica de los programas de desarrollo urbano. En California, los electores adoptaron el Artículo 16 de la Sección XVI de la Ley de Construcción de California (California Construction Act) en 1952, la cual establece el mecanismo de financiamiento mediante el incremento del valor fiscal de bienes inmuebles. El financiamiento mediante este incremento es el elemento fundamental que permite aplicar eficazmente las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano de Comunidades de California. El Capítulo 7 contiene más información sobre el financiamiento mediante el incremento del valor fiscal de bienes inmuebles.

¿Qué condiciones debe presentar mi comunidad para participar en un programa de desarrollo urbano?

La CRL describe específicamente en qué momento y en cuáles circunstancias una comunidad puede utilizar el desarrollo urbano. Este mecanismo se puede utilizar únicamente en zonas afectadas por condiciones físicas y económicas adversas que la ley define como zonas de "deterioro urbano" (blight).

Los siguientes tipos de condiciones físicas y económicas adversas se han observado en zonas de desarrollo urbano y se presentan como ejemplos de deterioro urbano.

Condiciones físicas adversas

- ◆ Edificios en condiciones precarias
- ◆ Edificios viejos, deteriorados y que reciben un mantenimiento deficiente, a veces ubicados entre edificios bien cuidados
- ◆ Usos incompatibles del terreno en parcelas adyacentes o cercanas que perjudican la actividad económica
- ◆ Factores físicos adversos, tales como una elevada susceptibilidad a las inundaciones y los sismos, lo que exige que se hagan mejoras

considerables a los edificios para poder usarlos con mayor seguridad

- ◆ Parcelas de terreno muy pequeñas y de forma irregular con más de un copropietario y que se encuentran baldías o subutilizadas
- ◆ Edificios con características anticuadas e ineficientes, y cuyo diseño no responde a las necesidades actuales de la actividad comercial
- ◆ Accesos a edificios y estacionamientos de poca seguridad y
- ◆ Obras de infraestructura inadecuadas u obsoletas (tales como servicios básicos, drenajes para aguas de lluvia, alcantarillado, alumbrado público y trazado de calles y avenidas que produce confusión y resulta poco eficiente)

Condiciones económicas adversas

- ◆ Un número elevado de locales comerciales vacíos, bajo nivel de arrendamientos comerciales y un elevado nivel de rotación de arrendatarios
- ◆ Terrenos baldíos y edificios abandonados o subutilizados
- ◆ Valores inmobiliarios depreciados o estancados y demás señales de falta de inversión
- ◆ Desechos peligrosos y otras condiciones ambientales perjudiciales
- ◆ Elevada incidencia de actividad delictiva, que a veces guarda relación con una concentración excesiva de bares, licorerías o tiendas para adultos
- ◆ Falta de establecimientos comerciales que atiendan las necesidades de los vecinos, tales como bancos, farmacias o tiendas de víveres y
- ◆ Hacinamiento en los edificios residenciales

Si mi comunidad presenta condiciones que hacen necesario el desarrollo urbano, ¿cuánto terreno abarcará el proceso?

La agencia de desarrollo urbano debe decidir cuánto terreno va a abarcar la zona del proyecto de desarrollo urbano. Esa decisión se toma en tres etapas. En primer lugar, el gobierno municipal define una "zona de estudio" que se analiza para determinar qué parte de ella presenta las condiciones que hacen necesario el desarrollo urbano. A continuación, la comisión de planificación define la "zona del proyecto" en la que se pueden

concentrar las actividades de desarrollo urbano. Por último, para poder adoptar formalmente la zona del proyecto, la agencia de desarrollo urbano y el gobierno municipal deben celebrar varias audiencias públicas.

Si mi comunidad adopta un programa de desarrollo urbano que abarque a mi vivienda o mi negocio, ¿eso quiere decir que mi casa o mi tienda están deteriorados?

No. El deterioro urbano es un término legal que se utiliza únicamente con el fin de determinar si su comunidad presenta o no las condiciones necesarias para el desarrollo urbano. La agencia de desarrollo urbano y el gobierno municipal deben llegar a la conclusión de que la zona presenta condiciones económicas y físicas perjudiciales que la ley define como deterioro urbano.

En algunas zonas que presentan condiciones para el desarrollo urbano a menudo también hay viviendas o establecimientos comerciales que reciben un buen mantenimiento, intercalados con edificios en mal estado. Para que una zona determinada presente las características necesarias para ser considerada como zona de un proyecto, más del 50 por ciento de su superficie debe estar deteriorada.

¿Qué es un plan de desarrollo urbano?

Si su vecindario presenta condiciones para el desarrollo urbano, la agencia de desarrollo urbano debe adoptar un plan que rija su funcionamiento. El plan de desarrollo urbano proporciona el marco legal necesario para la planificación y puesta en práctica de las actividades de revitalización en la zona del proyecto. También puede establecer un método de financiamiento específico, conocido como financiamiento mediante el incremento del valor fiscal de bienes inmuebles, con el fin de aportar los fondos necesarios para llevar a cabo esas iniciativas. El Capítulo 4 cubre más específicamente los planes de desarrollo urbano.



El Vic Fazio Workforce Development Center de Sacramento, California. Vea la historia de este proyecto en la página 32.

Capítulo 2 — ¿Qué ventajas tiene el desarrollo urbano para las comunidades?

Los beneficios que trae consigo el desarrollo urbano son abundantes. Los casos exitosos van desde la renovación física de edificios deteriorados hasta la transformación de la actitud de las personas que residen en una comunidad revitalizada. Los habitantes de la zona adquieren una sensación de mayor valía. Los efectos beneficiosos del orgullo que sienten los vecinos de la zona son contagiosos.

El desarrollo urbano es un mecanismo muy efectivo para darle mayor valía a las comunidades a través de:

- ◆ La creación de nuevos puestos de trabajo y oportunidades de vivienda
- ◆ El desarrollo económico y la disminución de la delincuencia
- ◆ El desarrollo o mejora de las instalaciones públicas tales como bibliotecas, teatros, parques, centros juveniles, veredas para bicicletas y zonas verdes
- ◆ El ajardinamiento de las calles y avenidas del vecindario mediante la plantación de árboles y arbustos
- ◆ El mejoramiento del alumbrado público, de los drenajes para el agua de lluvia y de los sistemas de distribución de agua
- ◆ La disminución del tránsito de vehículos ajeno al vecindario en las zonas residenciales
- ◆ La creación de nuevas oportunidades para actividades culturales, comerciales y de recreación
- ◆ La recuperación del orgullo de pertenecer a la comunidad y
- ◆ En última instancia, el aumento de los ingresos fiscales de la ciudad, lo que le permite prestar mejores servicios básicos y de seguridad pública

Las agencias de desarrollo urbano ayudan a las comunidades escuchando a los vecinos de la zona cuando éstos solicitan ayuda. Con el fin de promover y facilitar la participación de la

En el desarrollo urbano, su voz cuenta

El diálogo permanente con los vecinos es fundamental para el éxito de todo programa de desarrollo urbano. Un plan de desarrollo urbano que no cuente con la participación, las ideas y el apoyo de la comunidad está condenado al fracaso. Los planes de desarrollo urbano de las zonas de proyectos se presentan en audiencias públicas, y los miembros de la comunidad respectiva tienen la oportunidad de analizarlos y hacer los comentarios que estimen pertinentes. Las reuniones de las agencias y de todas las comisiones de desarrollo urbano nombradas o elegidas públicamente también son de carácter público.

Aunque por lo general la definición de una zona de desarrollo urbano no se somete a votación directa a fin de ratificarla o rechazarla, la participación de la comunidad es un elemento fundamental para que todo programa de desarrollo urbano tenga éxito.

¿De qué manera puede participar usted?

Una manera en que puede participar es integrándose a un Comité de la Zona del Proyecto (Project Area Committee – PAC). Se debe constituir un PAC para analizar los planes propuestos cuando se autoriza la expropiación forzosa de inmuebles que sirven de domicilio a un número considerable de familias de ingresos medianos o bajos. La mayoría de las agencias de desarrollo urbano constituyen un PAC con el propósito de promover la participación de la comunidad, incluso en casos en que la ley no lo exige.

Comuníquese con el representante de la agencia de desarrollo urbano de su comunidad para enterarse de cómo puede participar.

comunidad, muchas agencias distribuyen boletines periódicos, organizan foros públicos y crean comisiones de asesoramiento sobre el desarrollo urbano. Los miembros del vecindario pueden participar en esas comisiones con el fin de orientar los proyectos de desarrollo urbano.

¿Qué interés puede tener mi comunidad en considerar el desarrollo urbano?

El desarrollo urbano funciona. A medida que disminuye el número de programas federales de desarrollo económico, el desarrollo urbano se convierte en uno de los principales mecanismos de fomento de la actividad económica en California. El desarrollo urbano es eficaz porque cuenta con las facultades, el alcance y los recursos financieros necesarios para eliminar los factores que contribuyen al deterioro de las comunidades. Además, sirve para impedir inversiones privadas innecesarias que la comunidad no desea.

Las comunidades con recursos financieros reducidos pueden utilizar fondos de proyectos de desarrollo urbano para rehabilitar inmuebles, construir viviendas mejores, crear puestos de trabajo y fomentar la actividad empresarial privada. El desarrollo urbano, gracias a su estructura financiera, logra lo que no se podría conseguir por otros medios públicos o privados.

Si mi vecindario no está deteriorado, ¿de qué modo me afecta el desarrollo urbano?

La CRL se aprobó porque se reconoció como un hecho que los efectos perjudiciales de las zonas deterioradas tienden a ser contagiosos. Aunque su vecindario sea próspero, las zonas venidas a menos de su comunidad en general pueden ejercer una influencia física y financiera sobre él. A continuación se enumeran varios efectos negativos que las comunidades deterioradas ejercen sobre las comunidades prósperas vecinas.

A. Las zonas deterioradas no pueden cubrir sus propios costos.

Las personas que viven en medio del deterioro y el hacinamiento, a menudo son víctimas del hampa y sufren las consecuencias de vivir en condiciones precarias de seguridad. Las zonas deterioradas suelen necesitar más servicios públicos como vigilancia y orden público. Estos costos

pueden exceder los ingresos fiscales que tienen a su disposición. En esos casos se desvían fondos de otros servicios públicos. Las zonas deterioradas se pueden convertir en una carga financiera para la comunidad a la que pertenecen.

B. El deterioro no conoce límites naturales.

Si el deterioro no se combate, tiende a esparcirse. Se extiende a zonas vecinas y acabar por afectar a las personas y los establecimientos en un círculo cada vez más grande. Sin embargo, al igual que una enfermedad, si las causas y los síntomas se tratan oportunamente, hay más probabilidades de que se produzca una recuperación económica rápida.

C. El deterioro constituye una carga para la comunidad.

A medida que oficinas, establecimientos industriales, y empresas de servicios y comerciales se van marchando o van cerrando sus puertas, se van perdiendo empleos e ingresos fiscales. Cuando una empresa se marcha a otro lugar, las demás compañías sienten el impulso de seguir su ejemplo, lo que tiene repercusiones en toda la comunidad. Los edificios residenciales y comerciales que van quedando desocupados se convierten en una carga económica para la comunidad, porque su valor se estanca o disminuye.

Las zonas comerciales y los puestos de trabajo se van alejando cada vez más. Esto perjudica especialmente a las personas que dependen del transporte público y hace que quienes poseen un vehículo tengan que cubrir distancias mayores para ir al trabajo o para comprar sus artículos de primera necesidad. Los vecinos que van quedando deben gastar más dinero y tiempo para encontrar empleo, ir de compras y buscar lugares de esparcimiento fuera de su vecindario. El resultado es que el dinero generado en la zona acaba por gastarse fuera de ella.

D. Una zona deteriorada se convierte en una imagen negativa que afecta el desarrollo del resto de la comunidad.

Lo que las comunidades ofrecen en términos de mano de obra, terrenos, consumidores, instalaciones, medios de transporte y medio ambiente, desempeña un papel importante cuando las empresas deciden en dónde ubicarse. Si la comunidad no detiene el deterioro y lo elimina, otras empresas no

elegirán esa zona como sitio de nuevas obras de urbanización. Las comunidades prósperas tienen la ventaja del atractivo para el establecimiento de nuevas empresas, mientras que las comunidades venidas a menos se convierten en un fuerte factor disuasorio para las nuevas inversiones.

¿De qué modo permite el desarrollo urbano que una zona deteriorada se sostenga financieramente?

A medida que la zona de un proyecto se va revitalizando, comienza a generar ingresos suficientes para cubrir sus costos y ayudar a otras zonas de la comunidad. Cuando concluye un proyecto de desarrollo urbano, los impuestos inmobiliarios que genera el aumento del valor de los inmuebles de la zona van llegando a todas las demás entidades impositivas de la comunidad (tales como los distritos especiales, condados, las obras de erradicación de mosquitos y departamentos de bomberos).

Cuando ya no se necesita parte del dinero recaudado por impuestos para ayudar a una zona deteriorada, esos fondos se pueden destinar, por ejemplo, a las escuelas o al mejoramiento de calles y obras de infraestructura. A medida que el presupuesto municipal o del condado va recibiendo más dinero generado por las actividades relacionadas con el desarrollo urbano (por concepto de impuestos sobre ventas, hostelería y servicios básicos), los gobiernos municipales mejoran sus posibilidades de prestar mejores servicios públicos y proporcionar mayor seguridad, a la vez que detienen la propagación descontrolada del deterioro.

¿Si mi comunidad procura el desarrollo urbano puede perder sus buenas cualidades?

No. El mecanismo de provisión de fondos del desarrollo urbano (mediante el incremento del valor fiscal de bienes inmuebles) está formulado para acometer y proveer de fondos únicamente a aquellas zonas que ameriten el desarrollo urbano. Por lo tanto, lo más probable es que las zonas de la comunidad que se encuentran en mejores condiciones no sean objeto de desarrollo urbano.

Cuando se adopta un plan de desarrollo urbano, sólo se destinan al mismo los ingresos provenientes del valor fiscal de los bienes inmuebles generados

dentro de una zona del proyecto específica. Los impuestos inmobiliarios generados por propiedades ubicadas fuera de la zona del proyecto, al igual que los impuestos provenientes de ventas, hostelería y servicios básicos generados por toda la comunidad, se destinan al fondo general de la comunidad. Más aún, todas las decisiones sobre las obras que se van a realizar en la zona de un proyecto se toman en la propia zona, bien sea por el concejo municipal o por la junta de supervisores correspondiente.

¿Por qué esta zona de nuestra comunidad no recibió ayuda anteriormente?

Una vez que desaparece la inversión privada, mucha gente suele perder el interés en la zona. Los dueños de establecimientos comerciales y viviendas no se atreven a invertir más dinero en mejoras a los inmuebles, por temor a que luego no puedan recuperar su inversión.

¿Por qué han fracasado otras iniciativas de renovación en esas zonas?

Se necesita una estrategia bien planificada y que cuente con el financiamiento adecuado para detener el deterioro y comenzar lo que a veces puede ser un proceso prolongado de revitalización económica y física.

Muchos proyectos grandes de revitalización fracasan por una serie de motivos. Aunque a menudo hay muchas buenas intenciones y un esfuerzo considerable, la complejidad de la tarea, la enormidad de los recursos financieros necesarios y la dificultad de coordinar diversos intereses, puede sofocar los esfuerzos públicos y privados de revitalización. Los inmuebles con varios copropietarios, las instalaciones públicas inadecuadas, las limitaciones financieras y los problemas ambientales extendidos hacen que la empresa privada por sí sola no esté en condiciones de llevar a cabo la revitalización.

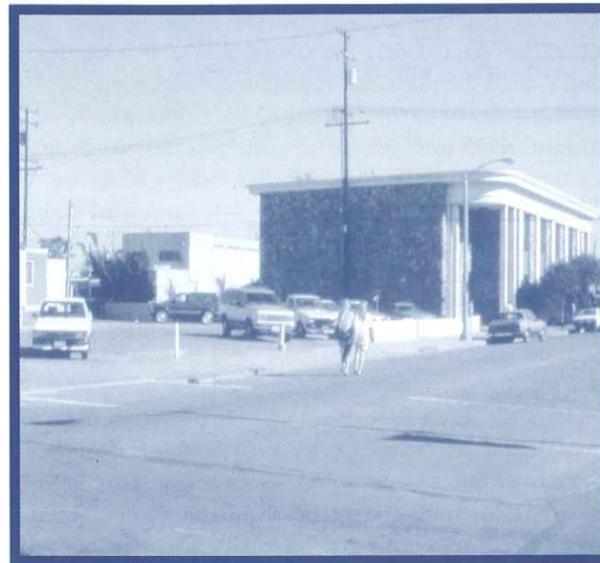
Además, la empresa privada no cuenta con las facultades legales para unificar varios inmuebles con miras a un nuevo proyecto en una zona más vieja, y pocas veces cuenta con los recursos necesarios para reconstruir una zona. El elevado nivel de riesgo y el temor de perder la inversión impiden que la empresa privada haga retroceder el deterioro.

¿La empresa privada no lo puede hacer por sí sola?

En muchos casos no. El desarrollo urbano de las comunidades por lo general se logra mediante la formación de una sociedad entre el sector público y la empresa privada. Se utilizan fondos públicos para sentar las bases y crear las condiciones necesarias para que la empresa privada se interese en invertir sus recursos financieros y esté en condiciones de hacerlo. Los fondos públicos de la comunidad se usan, fundamentalmente, como capital inicial que permite un mejor aprovechamiento de una inversión privada mucho más cuantiosa. Esos fondos se pueden destinar al mejoramiento de las calles, los servicios básicos, el ajardinamiento, la construcción de estacionamientos y también a la unificación de parcelas de terreno que permita la construcción de obras modernas, a fin de alentar y atraer la inversión privada. Los recursos provenientes de los impuestos recaudados en la zona del proyecto durante el proceso de desarrollo urbano se destinan al saneamiento de condiciones económicas y físicas adversas, así como al mejoramiento de las condiciones de vida de los vecinos de la comunidad.

La Plaza Almería (foto inferior), en la Ciudad de Huntington Beach, es un ejemplo de un proyecto de múltiples usos que revitalizó una zona anteriormente deteriorada (foto de la derecha) al crear 80,000 pies cuadrados de espacio para pequeños comercios, oficinas y viviendas.

Se necesitan nuevos mecanismos, nuevos recursos y nuevas ideas. La CRL establece la planificación, los mecanismos de financiamiento, las facultades legales y la participación ciudadana que requieren las iniciativas de revitalización de la comunidad. A lo largo del proceso de desarrollo urbano, la unión de fuerzas entre el sector público y la empresa privada se puede canalizar hacia la revitalización de zonas deterioradas.



Capítulo 3 — ¿Cómo funcionan las agencias de desarrollo urbano?

¿Qué puede hacer una agencia de desarrollo urbano?

Las agencias de desarrollo urbano tienen facultades únicas. Pueden emplear ocho mecanismos principales para ejecutar programas de desarrollo urbano:

- ◆ Recibir y utilizar fondos generados por el incremento del valor fiscal de bienes inmuebles
- ◆ Contribuir a mejorar la infraestructura y obras públicas
- ◆ Preparar sitios para el desarrollo urbano
- ◆ Unificar inmuebles, vender inmuebles producto de la unificación o participar en la renovación de un inmueble, o ambos
- ◆ Fomentar la urbanización privada
- ◆ Regular el uso del terreno
- ◆ Preservar, rehabilitar y construir viviendas económicas para familias de ingresos medios y bajos

El plan de desarrollo urbano debe describir específicamente las facultades de la agencia de desarrollo urbano. A continuación se describe cada uno de los mecanismos. Algunos de ellos se describen más detenidamente en los capítulos siguientes.

¿Cómo pueden las agencias recibir y utilizar fondos generados por el incremento del valor fiscal de bienes inmuebles?

Las agencias pueden utilizar fondos generados por el incremento del valor fiscal de bienes inmuebles en lugares determinados, llamados “zonas de proyectos”. Si deciden utilizar este mecanismo, la oficina de auditoría del condado determina el valor fiscal total de todos los inmuebles ubicados dentro de la zona del proyecto cuando se adopte la misma. (Ese valor fiscal a veces se conoce como “base inmovilizada”). Durante un plazo de 45 años o hasta

que se cubran totalmente los gastos, la agencia de desarrollo urbano puede disponer de la mayor parte de los ingresos provenientes de los impuestos inmobiliarios generados por el aumento del valor fiscal, por encima de la base inmovilizada. Dicha cantidad se puede invertir en la zona del proyecto. Estos ingresos se conocen como ingresos por “incremento del valor fiscal de bienes inmuebles”.

Una agencia puede invertir los fondos provenientes del incremento del valor fiscal de bienes inmuebles dentro de la zona del proyecto para realizar diversas actividades de revitalización. También debe invertir el dinero proveniente del incremento del valor fiscal de bienes inmuebles en la preservación, rehabilitación y construcción de viviendas económicas en toda la comunidad. (El Capítulo 7 presenta más información sobre el financiamiento mediante el incremento del valor fiscal de bienes inmuebles.)

¿Cómo pueden las agencias ayudar a mejorar la infraestructura y las instalaciones públicas?

Las agencias pueden ayudar a mejorar la infraestructura y las instalaciones públicas que hay en la zona del proyecto, entre las que figuran las siguientes:

- ◆ Calles, mejoras de las intersecciones y el ajardinamiento
- ◆ Alcantarillado, acueductos y sistemas de drenaje de agua de lluvia
- ◆ Estacionamientos públicos
- ◆ Parques, bibliotecas y centros de recreación

Las agencias pueden ayudar a mejorar únicamente aquellas instalaciones indicadas específicamente en su plan de desarrollo urbano.

¿De qué manera las agencias preparan los sitios para el desarrollo urbano?

Las agencias pueden ayudar a los propietarios particulares de inmuebles a preparar sus propiedades para el desarrollo urbano, o pueden hacerlo por su cuenta. Las agencias pueden hacer lo siguiente, si el plan de desarrollo urbano las autoriza a ello:

- ◆ Demoler edificios deteriorados para preparar un sitio para el desarrollo urbano, siempre siguiendo procedimientos detallados y formulados para proteger a los inquilinos y los establecimientos comerciales que pueda haber en ellos, con el fin de evitarles apuros innecesarios a causa de la reubicación
- ◆ Realizar directamente o ayudar a realizar las obras que sean necesarias en el sitio, tales como la construcción de estacionamientos
- ◆ Realizar directamente o ayudar a realizar obras fuera del sitio, tales como la construcción o mejoramiento de obras de infraestructura pública que sean de utilidad para el sitio
- ◆ Sanear los sitios contaminados

Las agencias tienen facultades limitadas en cuanto a la construcción propiamente dicha de edificios.

¿Cómo unifican parcelas de terreno las agencias?

La CRL es muy clara en cuanto a la forma en que las agencias pueden unificar terrenos y disponer de ellos. Una forma de hacerlo es mediante la adquisición voluntaria de inmuebles privados o mediante la compra de los mismos a través de la expropiación forzosa. La CRL también es sumamente específica en cuanto al momento en que los gobiernos locales pueden utilizar ese mecanismo. La expropiación forzosa sólo se puede usar para fines de bienestar general y los propietarios de los inmuebles expropiados deben recibir una compensación justa. Por ejemplo, el concejo municipal de una ciudad puede expropiar un inmueble privado para poder construir un parque nuevo. Sin embargo, las agencias de desarrollo urbano tienen la capacidad exclusiva de adquirir inmuebles privados con el fin de fomentar el desarrollo urbano privada.

Para que las agencias de desarrollo urbano puedan utilizar esta facultad exclusiva, el plan de desarrollo urbano debe describir detalladamente de qué manera y en qué circunstancias se puede utilizar la

expropiación forzosa. Este mecanismo se puede aplicar únicamente durante los primeros 12 años de un plan y la agencia está obligada a renovarlo mediante un proceso formal, si considera necesario utilizarlo después de los primeros 12 años. Tal como se describe en mayor detalle más adelante, la CRL establece mecanismos de protección y de compensación para los propietarios de inmuebles expropiados que se deben seguir estrictamente. Además, de conformidad con la CRL, las agencias están obligadas a ofrecer a los propietarios de inmuebles la participación en el desarrollo urbano de los mismos. El Capítulo 8 incluye más información sobre la unificación de terrenos y la expropiación forzosa.

A. Adquisición voluntaria o compra negociada

En la mayoría de los casos, las agencias de desarrollo urbano unifican terrenos mediante la adquisición voluntaria o la compra negociada. En tales casos, las agencias y los propietarios de inmuebles suscriben un acuerdo mutuamente aceptable para la compra del terreno o la realización de mejoras al inmueble, o ambos, por un precio especificado que por lo general es el precio justo de mercado.

B. Expropiación forzosa

Cuando un plan de desarrollo urbano incluye la expropiación forzosa, la agencia correspondiente puede aplicar dicha facultad para comprar terrenos o hacer mejoras a los inmuebles, si todos los esfuerzos por negociar la compra no producen ningún acuerdo. Las agencias están obligadas por ley a pagar el valor justo de mercado en tales casos y el propietario del inmueble tiene derecho a que la cuestión del valor justo de mercado de su propiedad se decida en un juicio con jurado. Cuando las agencias utilizan la expropiación forzosa, están obligadas a proporcionar lo siguiente:

- ◆ Ayuda para la mudanza y reubicación, así como compensación para las personas, los establecimientos comerciales y las organizaciones sin fines de lucro que cumplan con los requisitos, cuando sea necesario que se muden.
- ◆ Permitir la participación de los propietarios de los inmuebles en el desarrollo urbano de los mismos en la zona del proyecto.
- ◆ Dar una preferencia razonable a las personas que realizan actividades comerciales en la zona del proyecto para reanudar esas actividades

dentro de la zona del proyecto.

- ◆ La cantidad de viviendas nuevas para familias de ingresos medianos o bajos en la zona del proyecto tiene que ser igual a la cantidad destruida o eliminada por la agencia.

El Capítulo 8 contiene más información sobre la unificación de terrenos y la expropiación forzosa.

¿Cómo pueden las agencias disponer de terrenos que han unificado o participar en el desarrollo urbano de un inmueble, o las dos cosas ?

Las agencias pueden unificar inmuebles y disponer de ellos, y pueden contratar con constructores privados o propietarios de inmuebles para revitalizar un terreno. Por lo general, las agencias utilizan uno de los siguientes tipos de contratos:

- ◆ Contrato de derechos exclusivos de negociación con constructores específicos
- ◆ Contrato de disposición y desarrollo
- ◆ Contrato de participación del propietario

Esos contratos se rigen por las leyes del estado y especifican la manera en que tanto las agencias como los constructores privados y los propietarios de inmuebles deben participar en el desarrollo urbano de un inmueble. También describen las condiciones y la duración del proceso de disposición del inmueble.

¿De qué otras maneras pueden fomentar la urbanización privada las agencias?

La CRL autoriza a las agencias de desarrollo urbano a proporcionar los siguientes tipos de asistencia adicional:

- ◆ Préstamos para la rehabilitación de establecimientos comerciales
- ◆ Ayuda para establecimientos de manufactura
- ◆ Ayuda para el reforzamiento antisísmico
- ◆ Saneamiento de sustancias peligrosas
- ◆ Eliminación de pintadas (graffiti) en las paredes

¿Cómo regulan las agencias el uso del terreno?

El plan de desarrollo urbano debe describir el modo en que se va a regular el uso del terreno en la zona del proyecto. Sin embargo, la mayoría de los

planes de desarrollo urbano sólo estipulan que la regulación del uso del terreno en el plan de desarrollo urbano depende del plan general que rige la comunidad u otros planes específicos pertinentes.

¿Cómo pueden las agencias preservar, rehabilitar y producir viviendas económicas?

Las agencias tienen facultades exclusivas para preservar, rehabilitar y producir viviendas económicas dentro de los límites de sus comunidades. Las agencias están obligadas a depositar el 20 por ciento del incremento del valor fiscal de bienes inmuebles que reciban en un fondo especial llamado Fondo para Viviendas de Ingresos Medios o Bajos (Low- and Moderate- Income Housing Fund). El dinero depositado en ese fondo se puede utilizar únicamente para rehabilitar y producir viviendas económicas. En los capítulos 7 y 8 se describen dichas facultades más detenidamente.

comunidad que no quepa esperar de manera razonable que la empresa privada, actuando por su propia cuenta, pueda revertir o mejorar tal situación.

Las zonas de proyectos pueden incluir terrenos, edificios, establecimientos comerciales o viviendas que no estén deteriorados ni física ni económicamente. Sin embargo, es posible que esos establecimientos estén ubicados en una área en general afectada por el deterioro y puede que sea necesario incluirlos a fin de poder llevar a cabo el desarrollo urbano eficaz de la zona.

Sin embargo, se debe tener en cuenta que los terrenos, edificios, establecimientos comerciales o viviendas que se encuentran en buenas condiciones no se pueden incluir en la zona de un proyecto de desarrollo urbano con el único fin de que la agencia obtenga la asignación de ingresos provenientes del incremento del valor fiscal de bienes inmuebles. Es preciso justificar plenamente la inclusión de esos inmuebles en la zona del proyecto.

¿Es necesario que los inmuebles de una zona de proyecto sean adyacentes?

No. En la zona de un proyecto de desarrollo urbano puede haber inmuebles contiguos y separados entre sí, lo que significa que no es preciso que las zonas deterioradas sean contiguas. Los espacios separados de una zona de proyecto deben mostrar claramente condiciones de deterioro económico y físico, o los inmuebles deben ser necesarios para poder revitalizar eficazmente toda la zona, tal como se indicó anteriormente. Además, también se pueden incluir zonas separadas si se van a usar principalmente para la reubicación de propietarios o inquilinos de otras zonas del proyectos del vecindario, o para la construcción de viviendas para familias de ingresos medios, bajos o muy bajos.

¿Qué es un plan de desarrollo urbano?

Los planes de desarrollo urbano constituyen el marco legal de la planificación y la puesta en práctica de las actividades de revitalización en las zonas de proyectos de desarrollo urbano. También pueden aplicar un método de financiamiento que permita dotar de fondos esas iniciativas. Esta dotación se conoce como financiamiento mediante el incremento del valor fiscal de bienes inmuebles. Los planes de desarrollo urbano tienen las siguientes funciones:

- ◆ Describir los propósitos y objetivos de la eliminación de las condiciones de deterioro
- ◆ Fijar las facultades, las limitaciones y los objetivos básicos dentro de los cuales la agencia de desarrollo urbano debe realizar sus actividades a lo largo de la duración del proyecto y
- ◆ Deben tener amplitud y flexibilidad. Los planes deben establecer las facultades y limitaciones básicas, así como contar con una declaración general de objetivos y técnicas de desarrollo urbano que establezcan con claridad la manera en que la agencia procura eliminar el deterioro de la zona del proyecto.

El plan de desarrollo urbano también debe guardar armonía con el ordenamiento general de la ciudad o el condado. Los planes de desarrollo urbano tienen los siguientes elementos:

- ◆ La descripción legal de la zona del proyecto por escrito y en forma gráfica, así como la descripción de los usos del terreno
- ◆ La descripción de las medidas propuestas, a fin de llevar a cabo el desarrollo urbano. Estas descripciones abarcan las responsabilidades, las facultades y los poderes de la agencia de desarrollo urbano, y también describen los derechos de los propietarios e inquilinos;
- ◆ La descripción de las facultades y las limitaciones para el financiamiento de las actividades necesarias para poner en práctica el plan y
- ◆ Los planes según los cuales la agencia piensa poner en práctica los proyectos de desarrollo urbano destinados a eliminar el deterioro

¿Quién adopta el plan de desarrollo urbano?

Los planes de desarrollo urbano se adoptan mediante ordenanzas del gobierno local de la comunidad. La adopción de los planes depende de las recomendaciones que hagan la agencia, la comisión de planificación y la comisión asesora de la zona del proyecto o de desarrollo urbano (en caso de que se haya constituido). Las audiencias públicas se deben celebrar para poder escuchar las opiniones de los vecinos, antes de que se adopte un plan.

¿Qué proceso se debe seguir para adoptar un plan de desarrollo urbano?

El proceso de desarrollo urbano incluye una serie de pasos de cumplimiento obligatorio por ley. Se deben tomar los siguientes pasos básicos:

- ◆ El gobierno local adopta una zona de estudio que incluye partes del vecindario que se van a beneficiar del desarrollo urbano
- ◆ Una vez que se adopta la zona de estudio, la comisión de planificación selecciona una zona del proyecto colindante con la zona de estudio o más pequeña
- ◆ La comisión de planificación también adopta un plan preliminar que delinea los objetivos básicos del proyecto de desarrollo urbano propuesto y contiene la descripción legal de la zona del proyecto. A continuación, la junta directiva de la agencia de desarrollo urbano acepta el plan preliminar y lo comunica a todas las entidades impositivas que reciben los impuestos generados por los inmuebles ubicados en la zona del proyecto
- ◆ Una vez que se adopta el plan preliminar, la agencia de desarrollo urbano comienza a preparar una serie de documentos técnicos que exigen las leyes del estado, tales como el informe preliminar y los documentos ambientales
- ◆ La agencia prepara además un plan preliminar de desarrollo urbano
- ◆ A continuación, la agencia hace circular el informe preliminar, el plan preliminar de desarrollo urbano y el informe preliminar sobre el impacto ambiental
- ◆ La agencia consulta con las entidades impositivas pertinentes, así como con la comunidad
- ◆ El gobierno local o la agencia convoca a una audiencia pública para presentar el plan propuesto de desarrollo urbano
- ◆ Los documentos ambientales se concluyen y se aprueban, y
- ◆ Se adopta el plan de desarrollo urbano y el plan de puesta en práctica a 5 años.

Después de que la comunidad adopta el plan de desarrollo urbano, ¿qué garantías hay de que la agencia lo lleve a cabo?

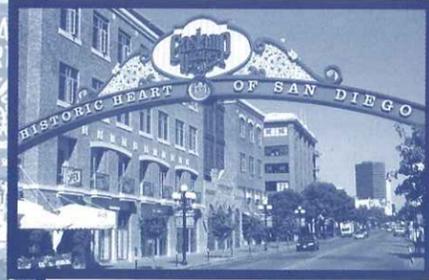
Todas las actividades y las medidas esenciales que la agencia toma se someten a la consideración de los representantes elegidos. Éstos las aprueban en una reunión pública o una audiencia pública, según corresponda, anunciada con la antelación debida. Además, las actividades de la agencia se aprueban primero en una reunión pública durante la adopción del presupuesto anual. Allí la agencia también define sus objetivos para el año siguiente y analiza los logros obtenidos con relación a los objetivos fijados el año anterior.

La CRL también establece que la agencia debe elaborar un informe anual y preparar varias auditorías independientes de sus actividades de desarrollo urbano. Dichas auditorías se deben someter a la consideración del gobierno local, del Departamento de Vivienda y Desarrollo de la Comunidad (Housing and Community Development Department) y de la Auditoría del Estado. Esos informes quedan a disposición del público, que los puede consultar y hacer los comentarios del caso.

Además, al menos una vez cada cinco años, las agencias de desarrollo urbano deben adoptar o actualizar un plan para informar sobre los proyectos que piensan acometer dentro del período de puesta en práctica de 5 años. Dicho plan se conoce como "Proyecto de puesta en práctica a 5 años" (5-year Implementation Plan).

El Gaslamp Quarter (Distrito de alumbrado a gas) de San Diego: El renacimiento de una zona histórica de importancia nacional

Por Donna Alm, Corporación de Desarrollo de Centre City



El legado histórico de una ciudad constituye un vínculo vital con su pasado. No hay mejor ejemplo de ello que el Gaslamp Quarter (Distrito de alumbrado a gas) de San Diego.

Esta zona de 16.5 cuerdas de San Diego alberga magníficos ejemplos de la arquitectura comercial del estilo victoriano, construidos entre la Guerra Civil y la I Guerra Mundial. Esas edificaciones reflejan la candidez de los primeros empresarios de San Diego.

Sin embargo, en la década de los 70, muchos de esos edificios se hallaban en estado de deterioro o habían sido modificados sin consideración alguna de sus características arquitectónicas originales, con el afán de “modernizarlos”. En la zona también había muchos bares, tiendas y teatros para adultos, hoteles residenciales para personas de bajos ingresos y albergues para personas sin hogar.

La preservación de las características propias de la arquitectura original y la realización ordenada de cambios es lo que motivó la creación del Reglamento de Ordenamiento del Distrito de alumbrado a gas (Gaslamp Quarter Planned District Regulations) y del Manual de Diseño y Desarrollo Urbano del Distrito de alumbrado a gas (Gaslamp Quarter Urban Design and Development Manual), ambos adoptados por el Concejo Municipal de la ciudad en 1976. Ese año también se adoptó una ordenanza para prohibir el establecimiento de comercios para adultos a menos de 100 pies uno de otro, gracias a la cual ha disminuido considerablemente el número de tales establecimientos.

La agencia de desarrollo urbano adoptó el Proyecto de Desarrollo urbano del Distrito de alumbrado a gas (Gaslamp Quarter Desarrollo urbano Project) en 1982, lo que le dio mayor prioridad y potenció la formación de un vecindario más agradable. Se creó una zona de realce de la actividad comercial a la que luego se unió una zona de mejoras inmobiliarias, en respaldo del Programa de Limpieza y Seguridad (Clean & Safe Program) del centro de la ciudad.

El casco histórico de la ciudad se ha beneficiado mucho gracias a esa designación como zona histórica en 1980 y a las disposiciones de la Ley de Desarrollo urbano de Comunidades de California (California Community Redevelopment Law).

Para 1990 se habían rehabilitado más de 90 edificaciones, gracias a los esfuerzos de propietarios de inmuebles que utilizaron créditos fiscales acumulados y el producto del incremento del valor fiscal de bienes inmuebles, además de su propio capital, para poder culminar este costoso proyecto. El Distrito de Alumbrado a Gas no es tan sólo la zona de esparcimiento de San Diego. También es el lugar donde viven muchas personas y donde más de 300 establecimientos comerciales ofrecen bienes y servicios a vecinos y visitantes por igual.

Capítulo 5 — ¿Qué significa vivir en una zona de un proyecto?

Vivir en una zona de proyecto significa que a medida que vaya avanzando el proceso de desarrollo urbano de la zona usted irá presenciando mejoras graduales. Tenga en mente que el desarrollo urbano no es un proceso rápido. Cada cambio que se efectúa en la zona se realiza tomando en cuenta los derechos legales de las personas que viven en ella, así como el desarrollo económico de la zona.

En su condición de vecino de la zona, puede tener la seguridad de que no tendrá que mudarse inmediatamente de su vivienda. Su tienda favorita del vecindario no desaparecerá para dejar paso a un centro comercial. Su opinión sobre lo que ha de ocurrir en su vecindario será escuchada. Si decide asumir un papel activo en el proceso, tal como hacen muchos miembros de las comunidades, podrá ayudar a definir la dirección de su propia comunidad.

¿De qué modo influirá el desarrollo urbano en mi vecindario?

El desarrollo urbano es un medio para mejorar los vecindarios. Los siguientes son ejemplos de algunas de las mejoras que se pueden producir en su vecindario:

- ◆ Las calles se ajardinan mediante la plantación de árboles, arbustos y flores
- ◆ Se construyen aceras, instalaciones de desagüe, alcantarillas y bordillos
- ◆ Los callejones se pavimentan, mejoran y reparan
- ◆ Se reduce el tránsito de vehículos ajenos a las zonas residenciales
- ◆ Se mejora el alumbrado público
- ◆ Se ofrecen préstamos y subvenciones para la rehabilitación de viviendas
- ◆ Se construyen parques, centros comunitarios, zonas verdes y veredas para bicicletas
- ◆ Se crean espacios de transición entre las zonas de usos distintos del terreno

¿Cuánto tiempo tengo que esperar para ver las mejoras del desarrollo urbano?

El desarrollo urbano no ocurre de la noche a la mañana. Se necesita trabajar con empeño y que los vecinos participen activamente. Mucha gente se muestra ansiosa por ver el primer movimiento de tierra, la demolición del primer edificio derruido y las primeras señales de nuevas construcciones y de rehabilitación de edificios. Sin embargo, las agencias de desarrollo urbano saben que la planificación cuidadosa y la organización secuencial del proceso de desarrollo urbano son fundamentales para que el plan tenga éxito. De hecho, un desarrollo urbano realizado a toda prisa o la aprobación apresurada de proyectos ineficaces pueden retardar la aparición de los beneficios plenos del desarrollo urbano y pueden incidir negativamente en iniciativas futuras.

Es fundamental tomar las medidas correctas para poder alcanzar los objetivos del plan de desarrollo urbano y las metas de la comunidad. La puesta en práctica del programa de desarrollo urbano es un elemento fundamental del proceso de elaboración del presupuesto anual de la agencia. Por lo tanto, a lo largo del año fiscal sólo se emprenderán aquellos proyectos que hayan sido aprobados como parte del presupuesto anual.

Muchos proyectos de desarrollo urbano tienen un plazo estipulado de uno o dos años. Sin embargo, los proyectos se suelen dividir en etapas. Cada etapa tiene sus propias características y desafíos particulares, que a veces pueden hacer que un proyecto tome mucho más tiempo.

¿Se escuchará mi opinión sobre el futuro de mi vecindario?

Sí. Dado que cada vecindario tiene objetivos y necesidades distintos, las personas que viven, poseen inmuebles o tienen establecimientos comerciales en ellos deben participar en el proceso de toma de las decisiones que van a incidir en sus familias y su estilo de vida. Sin su participación, ningún plan se podrá ajustar a sus necesidades y deseos. Las agencias promueven la participación de los vecinos de varias maneras, entre ellas:

- ◆ Formar parte de los comités vecinales
- ◆ Asistir a los foros de la comunidad
- ◆ Tomar la palabra en las audiencias públicas
- ◆ Escribir cartas al gobierno local
- ◆ Firmar peticiones y
- ◆ Participar formalmente en el comité de una zona de proyecto

La participación de los vecinos en los PAC puede ser un medio importante para sostener el apoyo al proyecto y mantener a los vecinos informados sobre los avances del proyecto.

La participación activa de los vecinos interesados en el proceso asegura que:

- ◆ Los intereses y las necesidades de la comunidad se tomen en cuenta
- ◆ Los residentes y los propietarios de inmuebles percibirán los beneficios generados por las actividades de desarrollo urbano
- ◆ Los residentes y los propietarios de inmuebles participen en el proceso de toma de

- decisiones sobre lo que tenga que ver con su vecindario y
- ◆ Los residentes y propietarios de inmuebles estén informados y al día sobre el proceso de desarrollo urbano y sus actividades

Si vivo en una zona de un proyecto de desarrollo urbano, ¿significa eso que perderé mi vivienda y tendré que irme?

No. El simple hecho de vivir en una zona de un proyecto de desarrollo urbano no significa que alguien le impondrá la obligación de mudarse. Por lo general, el desarrollo urbano mejora una zona, para que usted y sus vecinos disfruten más de su vecindario.

Rara vez las agencias adquieren viviendas por el mecanismo de expropiación forzosa. No obstante, todo inmueble adquirido mediante ese mecanismo se paga a su valor justo, que por lo general corresponde a su valor fiscal actual. Puede tener la tranquilidad de saber que si su vivienda se encuentra entre los inmuebles que se van a revitalizar, la agencia tendría que seguir una serie de procedimientos rigurosos con el propósito de proteger los intereses de usted. Además, es probable que usted cumpla con los requisitos para recibir compensación por reubicación.

El Paseo Renaissance (construido por la Agencia de Desarrollo urbano de la Ciudad de Long Beach) reemplazó varias cuerdas de edificios en mal estado, lotes de terreno baldíos y viviendas no aptas para ser habitadas (foto inferior). Ahora la zona tiene 40 viviendas unifamiliares de tres o cuatro habitaciones y una guardería infantil que atiende a unos 65 pequeños.



Capítulo 6 — ¿Qué pasa si tengo que reubicarme provisional o permanentemente?

Hay varios beneficios a disposición de las personas que se ven desplazadas temporal o permanentemente como consecuencia del desarrollo urbano o de la expropiación forzosa. Si una familia o un establecimiento comercial se ve desplazado debido a que la agencia adquiere el inmueble en el que se encuentran, los propietarios tienen derecho a recibir compensación para la mudanza y la reubicación. Las agencias deben dar a conocer a los propietarios de inmuebles y a todos los inquilinos todos los beneficios y compensaciones por reubicación que haya disponibles. Tanto las leyes del estado como las federales estipulan el pago de compensación por reubicación, a fin de garantizar que no se desplace a ninguna persona de su hogar sin haberle asegurado otra vivienda decente, segura e higiénica de características similares.

Lea las secciones siguientes referentes a la reubicación de propietarios de establecimientos comerciales, propietarios de viviendas e inquilinos. El representante de reubicación o el gerente de la zona del proyecto de la agencia de desarrollo urbano de su localidad podrá responder cualquier pregunta sobre su situación específica.

Reubicación de propietarios de establecimientos comerciales

¿Qué compensación por reubicación pueden recibir los propietarios de establecimientos comerciales como yo?

Las agencias de desarrollo urbano deben hacer todo lo posible para facilitar el proceso a los propietarios de inmuebles para que ellos reciban la compensación debida por los costos de reubicación de sus negocios, así como por los costos razonables

de traslado. En pocas palabras, usted puede tener derecho a recibir compensación por el traslado y la reubicación por los siguientes conceptos:

- ◆ Los costos de reubicar su establecimiento comercial, incluida la pérdida del fondo de comercio
- ◆ Los costos de encontrar un local nuevo hasta \$1,000
- ◆ Los costos de la reinstalación de una pequeña empresa hasta \$10,000 y
- ◆ El valor de la pérdida de propiedad personal

Reubicación de propietarios de viviendas

¿Qué compensación por reubicación pueden recibir los propietarios de vivienda como yo?

La ley también protege a los propietarios de vivienda que se ven desplazados por un procedimiento de expropiación forzosa. Tienen derecho a recibir la compensación total del valor de mercado de su propiedad. Además, las agencias en particular deben pagar compensación por reubicación y vivienda nueva. Los propietarios de vivienda que vayan a ser desplazados deben recibir la asesoría de un especialista en reubicaciones. Las agencias locales que expropien edificios tienen la obligación de procurarles estos servicios.

Si debe abandonar su vivienda, un especialista en reubicaciones le ayudará a encontrar una vivienda nueva decente y segura. Las características deben ser similares a las de la vivienda que ocupa actualmente en cuanto a precio, tamaño y conveniencia del vecindario. Tiene derecho a recibir compensación por los costos de traslado y de hallar una vivienda nueva.

Compensación por reubicación para inquilinos

¿Qué beneficios de reubicación pueden recibir los inquilinos como yo?

Si usted tiene que abandonar su apartamento, un especialista en reubicaciones les ayudará a usted y a su casero en la búsqueda de un apartamento nuevo decente y seguro, de características similares a las del apartamento que ocupa actualmente en cuanto al precio, tamaño y conveniencia del vecindario. Tiene derecho a recibir compensación por los costos de traslado y de hallar una vivienda nueva.

¿Qué ocurre si no cumplo con las condiciones para recibir compensación por reubicación?

No se preocupe, porque sí que cumplirá con las condiciones. Hay viviendas de reubicación disponibles para personas de todas las razas, religiones y nacionalidades.

¿Cómo afectará la reubicación a la asistencia a la escuela de mi hijo?

Las agencias de desarrollo urbano tratan de facilitar en la medida de lo posible la transición de la reubicación para los residentes. Por eso, las agencias hacen todo lo posible para reubicar a la gente en inmuebles vacíos o recientemente renovados cercanos dentro de la zona.

Las agencias saben que los hijos pueden sufrir considerablemente los efectos de una reubicación si la familia se muda lejos de su distrito escolar actual, así que procuran no tener que reubicar a las familias con hijos. Pero si la reubicación de la familia se hace inevitable, entonces las agencias tratarán de reubicar a esas familias en viviendas que se encuentren dentro de su distrito escolar. Si ello es imposible y la familia termina viviendo en un edificio ubicado fuera de su distrito escolar, una opción es el transporte en autobús hasta la escuela.

Ontario Gateway Plaza y SEASONS, Apartamentos Ontario para Personas Mayores — Agencia de Desarrollo urbano de Ontario y LINC Housing



El centro comercial Mountain Avenue (visto en su apogeo, a comienzos de los años 60, en la foto superior) se había convertido en un cascarón deteriorado y baldío. Pero gracias a su desarrollo urbano y conversión en un agradable complejo de apartamentos para personas mayores de bajos ingresos con su centro comercial (foto inferior), la zona está llena de vida y ha conseguido un nivel de ocupación de viviendas y comercios de 90-100%.

Capítulo 7 — ¿Cómo se financia el desarrollo urbano?

El desarrollo urbano se puede financiar por varios medios, entre los cuales se cuentan los préstamos, las subvenciones, la emisión de bonos de asignación de impuestos y el financiamiento mediante el incremento del valor fiscal de bienes inmuebles. Por lo general, las agencias utilizan los fondos que genera el incremento del valor fiscal de bienes inmuebles para obtener el mayor provecho posible de la ayuda financiera de varias agencias del gobierno estatal y federal, así como de fuentes privadas.

Tal como se indicó en el Capítulo 1, las agencias de desarrollo urbano no se han creado con el mismo ánimo de lucro que mueve a las empresas privadas. Su objetivo es facilitar la eliminación de las zonas deterioradas o venidas a menos de las ciudades. El proceso de financiamiento que siguen abarca exclusivamente las actividades de desarrollo urbano. Una vez que se elimina el deterioro urbano de un vecindario, muchas comunidades deciden disolver su agencia de desarrollo urbano porque ya no la necesitan.

Para poder explicar mejor el proceso de financiamiento del desarrollo urbano, más adelante se presentan las respuestas a una serie de preguntas frecuentes sobre su financiamiento. Dichas preguntas van acompañadas de una breve panorámica del proceso de cálculo del impuesto inmobiliario. También se describe con más detalle el modo en que funcionan los mecanismos de incremento del valor fiscal de bienes inmuebles y de emisión de bonos.

El personal de la agencia de desarrollo urbano de su ciudad puede responder cualquier otra pregunta que usted tenga sobre el financiamiento de dicho desarrollo. No deje de comunicarse con ellos, especialmente si vive en la zona de un proyecto y desea que le aclaren la manera en que funciona el proceso de financiamiento.

Repaso de los impuestos inmobiliarios

El simple hecho de hallarse en una zona de desarrollo urbano no significa que sus impuestos inmobiliarios vayan a aumentar. Los impuestos inmobiliarios sólo se pueden modificar cuando el condado realiza un ajuste del valor fiscal. Por lo general, el ajuste se realiza en el momento de la venta de una vivienda, o cuando el propietario hace mejoras considerables. Si su vivienda está ubicada en una zona de desarrollo urbano y se han realizado mejoras en esa zona, pero no en el inmueble donde usted vive, entonces no aumentará el impuesto inmobiliario que usted paga. Sin embargo, su impuesto sí aumentará si su vivienda ha sido rehabilitada considerablemente mediante el proyecto de desarrollo urbano. En su condición de propietario, usted estará informado de un posible aumento del impuesto inmobiliario, inclusive antes del inicio del proyecto. En el desarrollo urbano no hay sorpresas.

¿Cómo se calculan los impuestos inmobiliarios?

En 1978 los electores aprobaron el Proyecto de Ley 13 (Proposition 13), el cual estableció la fórmula para el cálculo de los impuestos inmobiliarios. Según el Proyecto de Ley 13, el impuesto inmobiliario equivale aproximadamente a uno por ciento del valor de mercado del inmueble. Además, a los inmuebles se les puede aplicar un impuesto para cubrir el costo de emisiones de bonos o de aportes especiales aprobados por los electores.

¿Qué es el “valor fiscal”?

El Proyecto de Ley 13 establece que el valor fiscal de un inmueble se basa en su valor de mercado en el momento de su venta. Los tasadores del condado ajustan el valor del inmueble en las siguientes circunstancias:

- ◆ El tasador le suma hasta dos por ciento del valor fiscal del inmueble cada año del período durante el cual el inmueble se mantiene en manos del mismo propietario
- ◆ Las nuevas mejoras o rehabilitaciones del inmueble ocasionan un reajuste parcial y
- ◆ La venta o el traspaso del inmueble ocasiona el reajuste de su valor de mercado

Por ejemplo, si su inmueble tiene actualmente un valor fiscal de \$100,000, los impuestos que usted debe pagar por ese inmueble no pueden exceder de uno por ciento (o sea, \$1,000 al año), más la cantidad porimpuestos especiales que aprueben los votantes. Cada año puede aumentar el valor fiscal del inmueble por no más de dos por ciento sobre el valor del año anterior. Por lo tanto, al año siguiente, el valor fiscal no puede ser mayor de \$102,000. Y un impuesto de uno por ciento no sobrepasaría \$1,020.

El desarrollo urbano no tiene efecto alguno sobre el valor fiscal o el proceso impositivo, debido a que las agencias de desarrollo urbano no tienen la responsabilidad de aplicar los impuestos inmobiliarios.

¿La agencia de desarrollo urbano va a aumentar mis impuestos para pagar el costo de este proyecto?

No. La agencia de desarrollo urbano no tiene la facultad legal de fijar las tasas de los impuestos ni de aplicar los impuestos inmobiliarios. Tal como se explicó anteriormente, los impuestos sobre los inmuebles que se encuentran dentro de la zona de un proyecto de desarrollo urbano se rigen por las mismas leyes que los inmuebles que se encuentran fuera de ella.

¿Estar dentro de la zona de un proyecto de desarrollo urbano hará aumentar mis impuestos inmobiliarios?

No. Cuando las actividades de desarrollo urbano culminan exitosamente, los valores de los inmuebles ubicados dentro y en los alrededores de la zona del proyecto de desarrollo urbano aumentan con el tiempo, debido a las ventas de inmuebles o a la rehabilitación y la construcción de nuevos edificios. De manera que los ingresos por concepto de incremento del valor fiscal de bienes inmuebles son producto del incremento del valor de los inmuebles, no de un aumento de las tasas de

impuestos. La apariencia remozada y la mayor prosperidad económica aumentan las posibilidades de comercialización de los inmuebles de la zona. Las actividades de desarrollo urbano mejoran la posibilidad de venta de los inmuebles.

¿Las entidades impositivas que cubren la zona del proyecto pierden ingresos fiscales?

No. Las entidades impositivas tales como el condado, los distritos escolares y los distritos especiales que funcionan en la zona del proyecto, continúan recibiendo todos los ingresos por impuestos que estaban recibiendo el año en que se constituyó el proyecto de desarrollo urbano (el "año base"). Además, las entidades impositivas reciben una parte del aumento fraccional de los ingresos por concepto de impuestos inmobiliarios de la zona del proyecto de desarrollo urbano.

A largo plazo, las entidades impositivas obtienen beneficios del proyecto de desarrollo urbano y del proceso de financiamiento mediante el incremento del valor fiscal de bienes inmuebles, porque al final del ciclo de vida del proyecto de desarrollo urbano (por lo general, entre 40 y 45 años), las entidades impositivas reciben ingresos fiscales generados por los inmuebles basados en el mayor valor de la zona del proyecto de desarrollo urbano. El incremento del valor fiscal de bienes inmuebles que estaba recibiendo la agencia de desarrollo urbano y que se destinó al pago de las deudas contraídas, comienza a canalizarse hacia las demás entidades impositivas. A fin de cuentas, otras entidades impositivas reciben ingresos generados por el desarrollo urbano y por la revitalización de la zona del proyecto una vez que concluye el proyecto.

Hay quien dice que el desarrollo urbano afecta negativamente los ingresos de las escuelas. ¿Es cierto?

No. De hecho, las escuelas perciben beneficios provenientes de los fondos adicionales que reciben de la agencia durante la vida fiscal del proyecto. Las escuelas también se benefician al aumentar el valor de los inmuebles de la zona. Así es como funciona:

El financiamiento mediante el incremento del valor fiscal de bienes inmuebles no reduce los ingresos destinados a los distritos escolares. Las fórmulas actuales para la provisión de fondos a las escuelas del estado compensan todo aumento o disminución

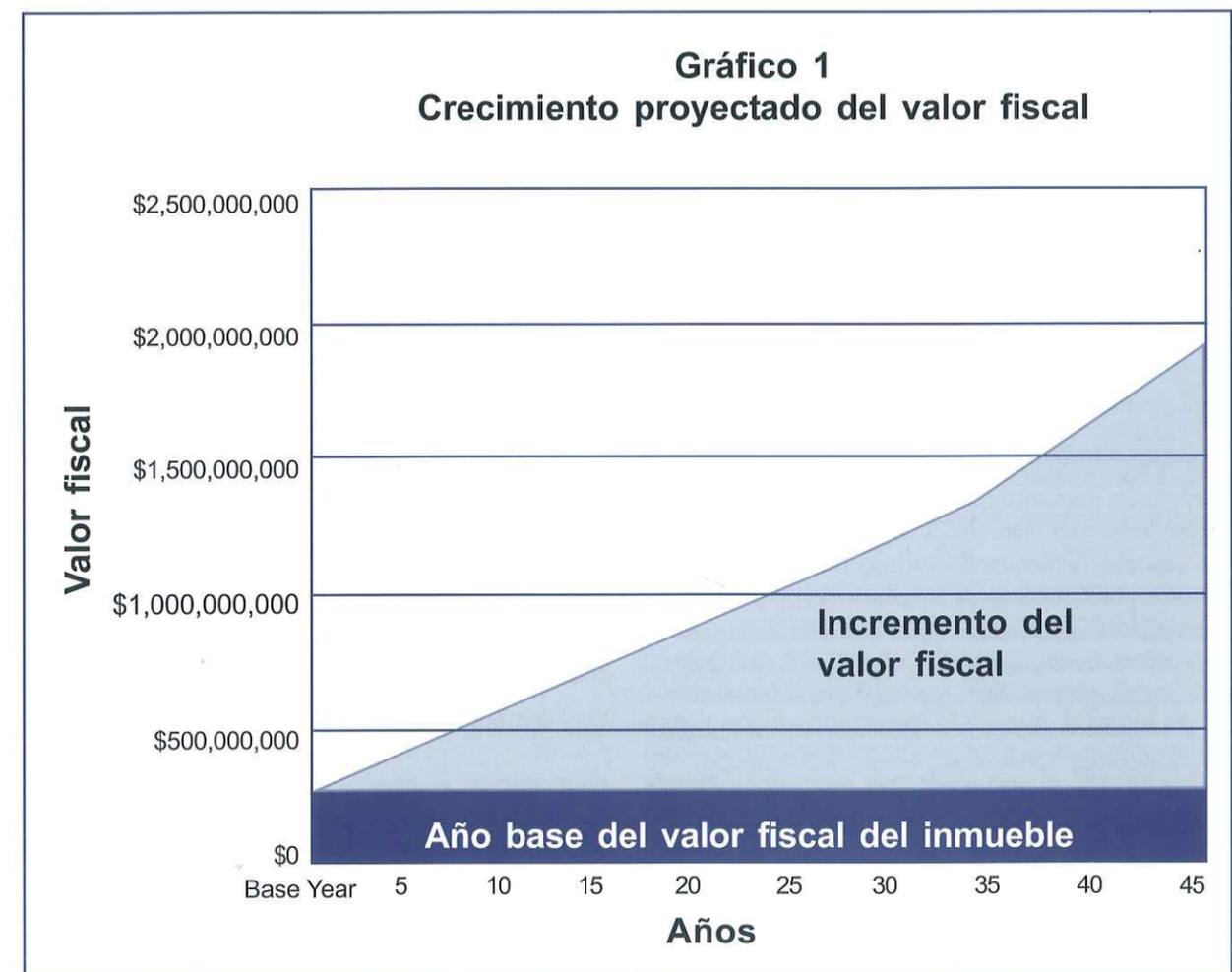
de los ingresos fiscales por concepto de impuestos inmobiliarios. Esto permite que el estado mantenga el nivel de fondos que reciben las escuelas sin importar lo que ocurra con los impuestos inmobiliarios de la zona.

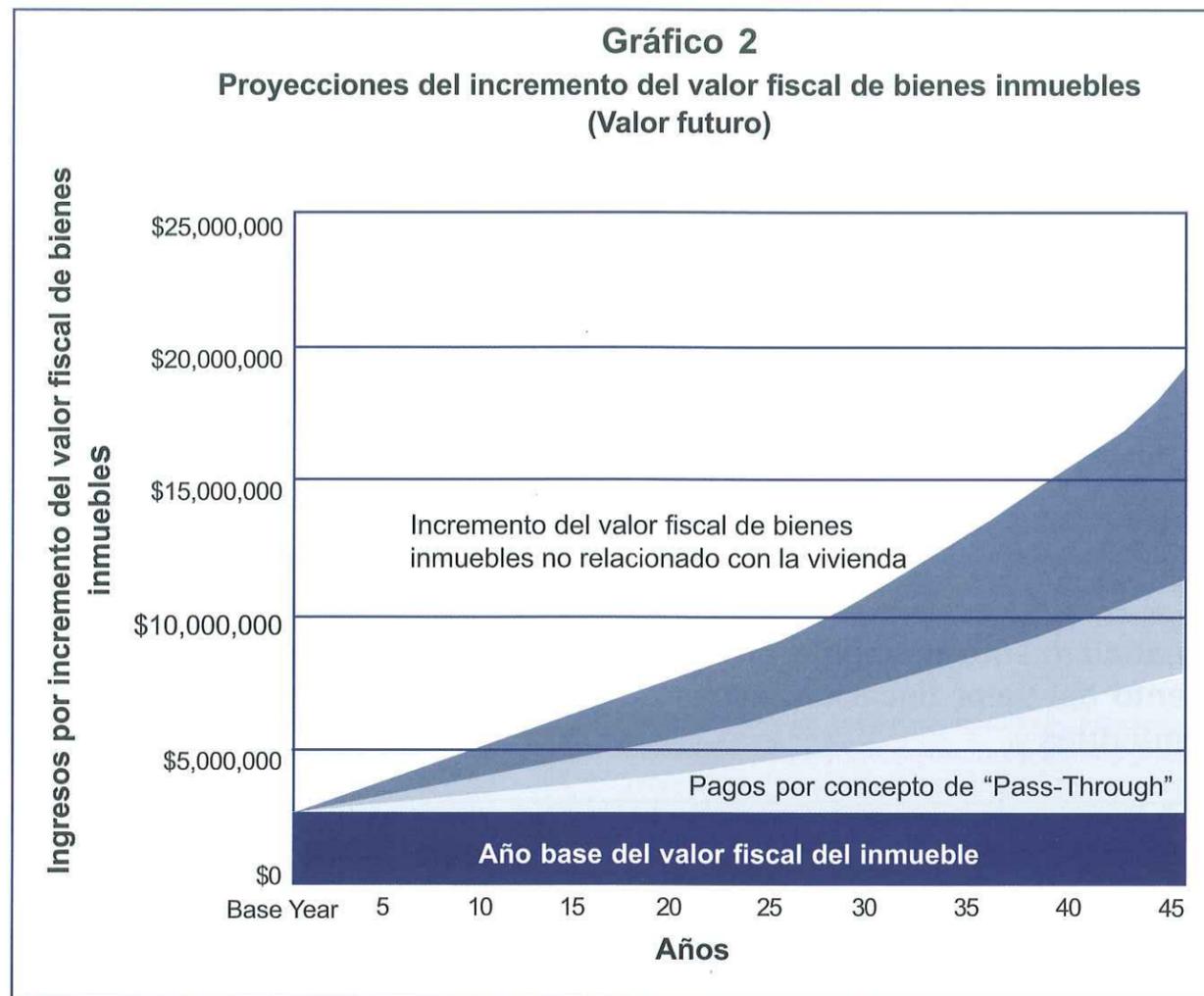
En las zonas revitalizadas, los distritos escolares y los distritos de los colegios universitarios comunitarios reciben una parte de los ingresos por concepto de incremento del valor fiscal de bienes inmuebles (llamados "passthrough") durante los años que la agencia está utilizando el incremento del valor fiscal de bienes inmuebles para pagar la deuda generada con el financiamiento del proyecto de desarrollo urbano. Una vez que la agencia termina de pagar su deuda, los distritos escolares siguen recibiendo parte de esos ingresos por concepto de incremento del valor fiscal de bienes inmuebles.

Financiamiento mediante el incremento del valor fiscal de bienes inmuebles

¿Qué es el incremento del valor fiscal de bienes inmuebles?

Cuando las agencias de desarrollo urbano, llevan adelante un plan de desarrollo urbano, las mejoras que se realizan hacen que aumente el valor de los inmuebles ubicados en la zona del proyecto. No obstante, los propietarios de inmuebles individualmente no tienen que pagar una tasa de impuestos más alta, a menos que su propiedad cambie de dueño, se rehabilite o se hagan nuevas construcciones en sus terrenos. El aumento del valor a causa del cambio de propiedad o de nuevas construcciones hace aumentar los impuestos que genera el inmueble. Dicho aumento de los ingresos por impuestos se conoce con el nombre de "incremento del valor fiscal de bienes inmuebles" (tax increment). El gráfico que sigue más abajo y la página 30 le permitirán hacerse una idea visual del modo en que funciona el incremento del valor fiscal de bienes inmuebles.





Por ejemplo, el propietario de un inmueble paga este año \$1,000 (a la tasa inmobiliaria normal de uno por ciento) por un terreno valorado en \$100,000, de conformidad con el Proyecto de Ley 13. Si el valor fiscal del inmueble aumenta a \$500,000 gracias a una nueva construcción en el terreno, el propietario deberá pagar \$5,000 con la misma tasa impositiva normal. Ese aumento de \$4,000 se conoce como "incremento del valor fiscal de bienes inmuebles". Las agencias de desarrollo urbano recaudan esos ingresos por concepto de aumento del impuesto inmobiliario, o incremento del valor fiscal de bienes inmuebles, sobre la superficie de terreno que hayan revitalizado, para poder pagar las deudas generadas en la realización del proyecto, así como para reinvertir esos fondos en actividades de desarrollo urbano dentro de la zona del proyecto. De igual modo, el 20 por ciento de esos fondos generados por el incremento del valor fiscal de bienes inmuebles se reserva para un fondo destinado específicamente al financiamiento de viviendas para personas de ingresos medianos o bajos.

¿Cómo recibe la agencia de desarrollo urbano el financiamiento mediante el incremento del valor fiscal de bienes inmuebles?

Antes de que una agencia dé inicio a las obras de un proyecto de desarrollo urbano, el tasador del condado determina el valor fiscal actual de los inmuebles del proyecto como "año base" del valor fiscal de esos inmuebles. Este valor incluye el valor fiscal de todos los terrenos y las mejoras ubicados dentro de los límites de la zona del proyecto.

Una vez que se adopte el plan de desarrollo urbano y se dé inicio a las obras de construcción, el ayuntamiento, el condado, los distritos escolares y las demás entidades impositivas continuarán recibiendo la misma cantidad de ingresos generados por la zona del proyecto, tal como lo hicieron antes del comienzo del proyecto a partir de los impuestos pagados sobre ese primer "año base".

Todo ingreso que la agencia de desarrollo urbano recibe proviene exclusivamente de los incrementos del valor fiscal por encima del valor del año base de los inmuebles ubicados dentro de los límites de la zona del proyecto.

¿La agencia recibe automáticamente el incremento del valor fiscal de bienes inmuebles?

Sí. Las entidades impositivas estatales y municipales pagan automáticamente a la agencia de desarrollo urbano. La agencia recauda anualmente los ingresos por concepto de incremento del valor fiscal de bienes inmuebles a fin de poder pagar las deudas pendientes de la agencia generadas por el desarrollo urbano. Antes de comenzar un proyecto, las agencias se endeudan mediante la venta de bonos o la obtención de préstamos o adelantos para pagar el costo de un proyecto u otras obligaciones legales relacionadas con el proyecto. La deuda no pagada de la agencia se llama endeudamiento y constituye una obligación estrictamente de la agencia.

Bonos de asignación de impuestos y préstamos

¿Las agencias de desarrollo urbano pueden emitir bonos?

Sí. En muchos casos, puede que la parte de los ingresos por incremento del valor fiscal de bienes inmuebles que les corresponde a las agencias de desarrollo urbano y otros fondos no sea suficiente para financiar todas las actividades de desarrollo urbano a medida que se van generando los gastos. Por ello, las agencias pueden emitir bonos de asignación de impuestos. Las agencias utilizan los fondos provenientes de los bonos para poner en práctica el plan de desarrollo urbano. Los bonos son, de hecho, un préstamo de dinero a las agencias

¿Cómo se pagan los bonos de asignación de impuestos y los préstamos?

La responsabilidad financiera de los bonos de asignación de impuestos y de los préstamos corresponde exclusivamente a las agencias de desarrollo urbano, no al ayuntamiento ni al condado. Las agencias pagan los bonos o los préstamos con los fondos generados por el

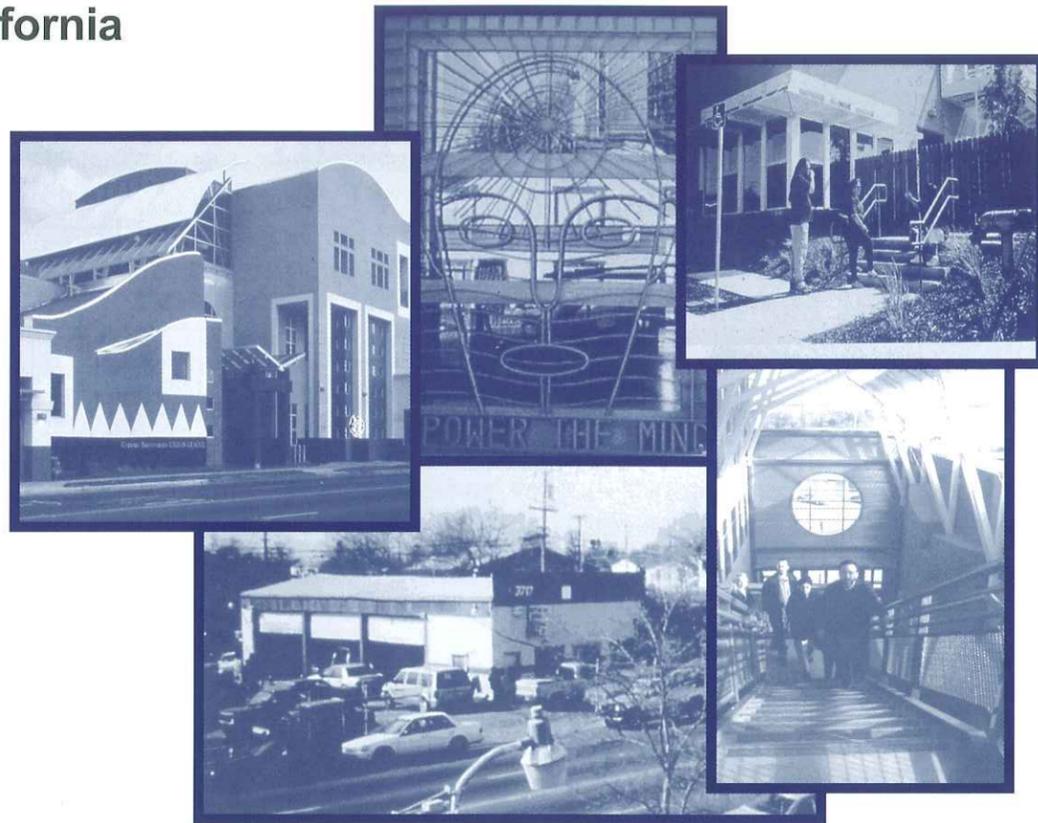
incremento del valor fiscal de bienes inmuebles. En otras palabras, los ingresos por impuestos generados por las actividades de desarrollo urbano se canalizan nuevamente hacia la zona del proyecto, a fin de continuar estimulando el desarrollo económico y pagar los costos respectivos.



Parque Riverwalk, Agencia de Desarrollo urbano de West Sacramento

Antes de que se construyera el Parque Riverwalk, la ribera de West Sacramento se encontraba sumamente deteriorada y subutilizada. Pero desde que se construyó el Parque, la gente se reúne allí para disfrutar de festivales musicales o simplemente para recrearse con la belleza del paisaje y el relajante sonido del río (foto superior).

Vic Fazio Workforce Development Center, Sacramento, California



La comunidad de Del Paso Heights desempeñó un papel fundamental en la construcción del Vic Fazio Workforce Development Center de la Liga Urbana de la Zona Metropolitana de Sacramento (Greater Sacramento Urban League), el cual ofrece programas vocacionales para los residentes de la zona.

Sacramento encuentra una voz a favor del cambio

Una tendencia de desinversión y la carencia de la infraestructura básica necesaria para fomentar el desarrollo económico habían dejado al vecindario de Del Paso Heights de Sacramento en una situación que reclamaba una revitalización integral y apremiante.

La Agencia de Desarrollo urbano y Vivienda de Sacramento (Sacramento Housing and Redevelopment Agency – SHRA) intervino y dio inicio a un vigoroso proceso de participación de la comunidad que condujo a la construcción del Vic Fazio Workforce Development Center de la Liga Urbana de la Zona Metropolitana de Sacramento (Greater Sacramento Urban League – GSUL), el primer proyecto de desarrollo urbano de esa zona del casco central de la ciudad. A cada paso del proceso, la SHRA solicitó la participación de la comunidad, encabezada por la comisión asesora sobre desarrollo urbano, y la integró al proyecto.

Para poder construir el Centro fue necesario demoler un edificio en su mayor parte abandonado y quemado, así como reemplazar varios edificios derruidos cerca del cruce del Marysville Boulevard y Grand Avenue, un sitio con connotaciones históricas.

Ahora, este moderno edificio se encuentra en el corazón del centro de la ciudad. Se ha convertido en un catalizador de nuevas inversiones en el corredor comercial, tales como importantes mejoras del paisaje urbano, arte público y nuevas construcciones comerciales. El GSUL reconoce y celebra la diversidad cultural y el sentimiento de comunidad que comparte el vecindario en su misión y en su innovador diseño arquitectónico.

La GSUL brinda oportunidades de empleo, capacitación vocacional, servicios de guardería infantil para estudiantes y el único banco de la zona. Estos servicios forman parte de objetivos más amplios de revitalización de la comunidad.

Capítulo 8 — ¿Qué es la expropiación forzosa?

La Constitución del Estado de California establece que los organismos gubernamentales locales, incluidas las agencias de desarrollo urbano, tienen las facultades legales para unificar inmuebles privados con el propósito exclusivo de llevar a cabo proyectos necesarios para el beneficio público. La ley de expropiación forzosa sólo se puede utilizar con fines públicos y requiere que los propietarios de inmuebles privados reciban una compensación justa por ellos. Esto significa que se les debe pagar el precio justo de mercado de sus inmuebles.

Las agencias de desarrollo urbano muy rara vez utilizan la expropiación forzosa. Este mecanismo sólo se puede utilizar en caso de que las negociaciones entre la agencia y el propietario de un inmueble no lleven a ningún acuerdo. En la mayoría de los casos, la compensación y las ganancias que puede obtener el propietario de un inmueble privado son evidentes. La expropiación forzosa se utiliza cuando el bienestar de los residentes o las empresas de la zona del proyecto se encuentra en peligro. A veces, las agencias de desarrollo urbano también pueden utilizar la expropiación forzosa para demoler edificios en situación de peligro y en malas condiciones ubicados en zonas económicamente débiles.

¿Por qué la expropiación forzosa se usa tan pocas veces?

Porque ninguna agencia de desarrollo urbano desea expropiar viviendas ni establecimientos comerciales. Muchas agencias de desarrollo urbano imponen restricciones adicionales a sus facultades de expropiación forzosa en sus planes de desarrollo urbano. Algunas excluyen todos los inmuebles residenciales, mientras que otras limitan su uso a un espacio reducido de la zona de un proyecto.

En todos los casos, lo principal es que los acuerdos negociados con miras a la unificación de parcelas permitan llegar a un arreglo justo y aceptable tanto para la agencia como para el vendedor.

¿Por qué las agencias de desarrollo urbano tienen la facultad de expropiar y unificar inmuebles privados?

La expropiación es necesaria en algunos casos para poder revitalizar una zona venida a menos. A veces, el bienestar público debe tener prioridad sobre los derechos de la propiedad privada, siempre y cuando los propietarios de los inmuebles reciban una compensación justa por sus terrenos.

Las agencias de desarrollo urbano utilizan la expropiación forzosa únicamente cuando es necesario para llevar a cabo proyectos que el mercado privado no podría realizar por su cuenta. También la utilizan para poder construir obras de infraestructura o edificios públicos. Las agencias deben celebrar audiencias públicas, pagar a los propietarios el valor justo de mercado, proporcionar asistencia y colaborar con los gastos de reubicación.

¿Hay límites para el uso de la expropiación forzosa por parte de las agencias de desarrollo urbano?

Sí. El uso de la facultad de expropiación de las agencias de desarrollo urbano está sujeto a restricciones aún más estrictas que las que se aplican a otras entidades gubernamentales.

La CRL dispone que si una agencia está analizando una eventual expropiación, debe hacer las notificaciones y las audiencias del caso. También debe permitir, bajo ciertas condiciones, la participación de los propietarios. En general, la capacidad de las agencias de desarrollo urbano para aplicar la expropiación forzosa se limita a un período de 12 años. Las agencias deben notificar y explicar a todos los propietarios de inmuebles en qué consiste la expropiación forzosa y qué efectos tendría de ser aplicada en la zona del proyecto.

¿Qué derechos tienen los propietarios de inmuebles?

¿Cuándo puede el propietario de un inmueble saber lo qué está ocurriendo?

Las leyes del estado protegen los derechos de propiedad de los ciudadanos particulares. Al otorgar a las agencias gubernamentales locales la facultad de utilizar la expropiación forzosa, la asamblea legislativa del estado equilibró las necesidades del gobierno y de los propietarios de inmuebles al incorporar derechos procesales y sustantivos en la ley sobre expropiaciones. Para poder ejercer la facultad de expropiación forzosa, las agencias gubernamentales deben cumplir con los siguientes pasos:

- ◆ Notificar a los propietarios de inmuebles sobre la necesidad del gobierno de adquirir sus inmuebles
- ◆ Contratar a un tasador especializado y
- ◆ Presentar a cada propietario una oferta por escrito

Además, como parte de su compromiso de mantener informadas a las partes interesadas, las agencias de desarrollo urbano regularmente envían notificaciones a los establecimientos comerciales y a los residentes que se van a ver directamente afectados por las actividades de desarrollo urbano. Las comisiones de la zona del proyecto o los comités asesores sobre desarrollo urbano también sirven para facilitar la comunicación entre los ciudadanos y las agencias de desarrollo urbano.

¿Cuánto dinero podría recibir si mi inmueble fuese adquirido por expropiación forzosa?

Si una agencia de desarrollo urbano tiene que adquirir inmuebles dentro de la zona del proyecto, debe pagar el valor justo de mercado del terreno y las mejoras efectuadas, tal como ordena la ley. Tasadores neutrales e independientes calculan el valor justo de mercado o los precios que alcanzaría su vivienda o su establecimiento comercial si decidiera vender su inmueble. Además de conseguir un precio justo por el inmueble, la agencia debe ofrecer ayuda en la reubicación. La agencia debe colaborar para sufragar ciertos costos y aliviar los inconvenientes del traslado. Si las partes no pueden acordar un valor justo de mercado, un juez o un jurado analizan todas las pruebas, entre ellas los

avalúos, y toman la decisión definitiva en cuanto al valor del inmueble.

Muchas agencias van más allá de lo que establecen las disposiciones legales sobre la reubicación y brindan a los propietarios beneficios adicionales con el fin de ubicarlos en un lugar aún mejor que el que ocupaban antes de efectuarse el proyecto de desarrollo urbano.

Si se utiliza la expropiación forzosa, ¿qué ventajas fiscales únicas puedo recibir como propietario de un inmueble?

Tanto las leyes estatales como las federales ofrecen ventajas fiscales si usted traspasa su inmueble a una agencia pública a causa de una expropiación, o incluso por la amenaza de expropiación, en el caso de las leyes federales de impuestos.

Glosario

Propietario normalmente ausente: Una persona que posee un inmueble en un lugar pero que vive o lleva una empresa en otro lugar.

Valor fiscal : La cantidad en que se basa el tasador del condado para avaluar un inmueble para fines impositivos. Por lo general, el valor fiscal es el valor de mercado del inmueble. El impuesto inmobiliario se calcula multiplicando el valor fiscal por la tasa del impuesto.

Año base: El año en que se adopta el plan de desarrollo urbano.

Valor base: El valor fiscal total de un inmueble ubicado en la zona de un proyecto en el año en el que se aprobó el proyecto de desarrollo urbano.

Zonas deterioradas: Terrenos o edificios, o ambos, de un vecindario que constituyen una carga física, social o económica para la comunidad y que es preciso revitalizar en aras de la salubridad, la seguridad y el bienestar general de los miembros de la comunidad y del estado.

Ley de Desarrollo Urbano de Comunidades de California (California Community Redevelopment Law – CRL): La ley sobre el desarrollo urbano del Estado de California, contenida en el Código de Salubridad y Seguridad del Estado de California (California Health and Safety Code). Capítulo 24, Sección 1 (Artículos 33000 y siguientes).

Demolición: El derribo o remoción de una estructura con el objetivo de poder llevar a cabo el plan de desarrollo urbano.

Expropiación forzosa: La facultad de una agencia gubernamental de adquirir inmuebles para fines públicos. (No se debe confundir su significado con la construcción de edificios y mejoras públicas únicamente.) También conocida como “expropiación”.

Infraestructura: Las mejoras públicas que facilitan el desarrollo económico. Incluye el alumbrado público, los sistemas de alcantarillado, las instalaciones para el control de inundaciones, las tuberías de agua y de gas, las líneas telefónicas, etc.

Valor de mercado: La cantidad de dinero que un vendedor dispuesto puede esperar razonablemente recibir si se decide a vender su propiedad en el mercado abierto a alguien dispuesto a comprarla.

Venta negociada: Se dice del convenio entre el comprador y el vendedor en cuanto al precio que se va a pagar por el terreno y las mejoras.

Zona del proyecto: La extensión de terreno indicada en el plan de desarrollo urbano como destinada al desarrollo urbano y revitalización. Comité de la zona del proyecto (Project Area Committee – PAC): Un grupo de personas elegidas por los vecinos que incluye a residentes de la zona del proyecto, empresarios y representantes de organizaciones que asesorarán a la agencia.

Impuesto inmobiliario: La cantidad de impuestos que el propietario de un inmueble debe pagar sobre el valor de su propiedad. Este impuesto se calcula multiplicando el valor fiscal del inmueble por la tasa del impuesto, que es el uno por ciento, más cualquier aumento que aprueben los electores.

Desarrollo urbano: La planificación, construcción, nueva planificación, modificaciones al proyecto original, demolición, reconstrucción o rehabilitación de la totalidad o parte de una zona del proyecto.

Agencia de desarrollo urbano: El organismo gubernamental creado para designar zonas de proyectos de desarrollo urbano, supervisar y coordinar la planificación de dichas zonas y la puesta en práctica del programa de revitalización.

Glosario

Plan de desarrollo urbano: El plan para la revitalización y el desarrollo urbano de terrenos ubicados dentro de la zona del proyecto, a fin de eliminar el deterioro urbano y acabar con las condiciones que lo ocasionaron.

Rehabilitación: Mejorar, alterar, modernizar o modificar una estructura para hacerla más segura, salubre y decente, o para adaptarla a las normas de construcción vigentes, o las dos cosas.

Reubicación: La iniciativa de brindar ayuda a las familias y personas solas, establecimientos comerciales u organizaciones que se ven desplazados debido a actividades de desarrollo urbano, y facilitar la consecución de nuevas viviendas.

Compensación por reubicación: Pagos destinados a aliviar el costo de la reubicación de familias, personas solas, establecimientos comerciales y organizaciones sin fines de lucro que se ven desplazados como consecuencia de actividades de desarrollo urbano. Incluye la ayuda para hallar una nueva ubicación, así como la compensación de los costos de mudanza y otros gastos.

Bono de asignación de impuestos: Un bono u obligación financiera emitido por la agencia para poder generar los fondos necesarios para llevar a la práctica el plan de desarrollo urbano. El bono se paga con incremento del valor fiscal de bienes inmuebles que recibe la agencia como resultado de la revitalización de la zona del proyecto.

Incremento del valor fiscal de bienes inmuebles: El aumento de los impuestos inmobiliarios dentro de la zona del proyecto de desarrollo urbano que genera el incremento del valor fiscal de los inmuebles ubicados en esa zona por encima del valor fiscal del año base.

El desarrollo urbano permite que las comunidades crezcan hacia adentro, no sólo hacia afuera

El desarrollo urbano ayuda a crear nuevas viviendas y atraer establecimientos comerciales a las zonas ya urbanizadas. Contribuye a disminuir la delincuencia, fomenta la creación de viviendas económicas, reduce la distancia entre el hogar y el trabajo y ayuda a preservar el medio ambiente.

El desarrollo urbano mejora y amplía la actividad comercial de los vecindarios, renueva las viviendas deterioradas y mejora la infraestructura y las instalaciones públicas.

Las propias comunidades formulan y aplican los planes de desarrollo urbano. Por eso pueden responder cabalmente a las necesidades y visiones particulares de su comunidad.